



Smlouva č.:SML-2023-10356

Č.j.: ÚMČ P15 36524/2023

Smlouva o spolupráci

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

Městská část Praha 15,

se sídlem Boloňská 478/1, Praha 15 - Horní Měcholupy, IČO: 002 31 355

zastoupena: Michalem Fischerem, starostou

(dále jen „**MČ**“)

a

Trei Real Estate Czech Republic s.r.o.,

se sídlem Rohanské nábřeží 670/17, Karlín, 186 00 Praha 8,

IČO: 257 08 261, zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 63084

zastoupena: Ing. Zdeňkem Šoustalem a Ing. Naděždou Ptáčkovou, jednatelem

(dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preamble

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ v její samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investoři mohou za splnění zákonem stanovených podmínek realizovat své investiční záměry na území MČ bez jakékoli součinnosti MČ v její samostatné působnosti.
- C. Investor zamýšlí realizovat investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“, jak je podrobněji definován níže).
- D. Smluvní strany jsou si vědomy, že realizace Investičního záměru vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet a podílet se na zajištění příznivého prostředí pro život v dotčené lokalitě.
- E. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- F. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- H. Investor bere na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu hlavního města Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice

- I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Dopravním propojením se rozumí dopravní propojení ulic Boloňská a Hornoměcholupská dle parametrů a podmínek přílohy č. 6 této Smlouvy.

Finančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto v penězích.

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha vypočtená v souladu s § 2 písm. g PSP.

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora, který bude realizován na Pozemcích a jehož předběžná podoba je obsažena ve Studii.

Chodníky se rozumí upravené povrchy určené pro výlučné využití chodci, jejichž součástí je i veřejné osvětlení, jak je orientačně specifikováno v příloze č. 5 této Smlouvy.

Komunikací se rozumí neprůjezdná veřejně přístupná účelová komunikace, která má být vybudována na pozemcích parc. č. 523/212 a 523/565, oba v k. ú. Horní Měcholupy. Přesné umístění Komunikace a její orientační parametry jsou obsaženy v příloze č. 3 této Smlouvy.

Maximální kapacitou HPP se rozumí celkový rozsah HPP Investičního záměru, který je ujednáán v Základních parametrech.

Nefinančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto jinou formou než formou Finančního plnění.

Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Parkem se rozumí Investorem realizovaný park na pozemcích parc. č. 523/212, 523/215 a 523/641, vše v k. ú. Horní Měcholupy, rozsah a další specifikace Parku je orientačně obsažena v příloze č. 4 této Smlouvy.

Plněním Investora se rozumí poskytnuté Finanční nebo Nefinanční plnění, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány ve Studii.

PSP se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.

Smluvními dokumenty se rozumí veškerá právní jednání, která byla uzavřena na základě nebo v souvislosti s uzavřením této Smlouvy.

Smlouvou se rozumí tato soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku.

Stavebním zákonem se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Studii se rozumí dokument, který obsahuje předběžné parametry a podobu Investičního záměru a tvoří přílohu č. 1 a přílohu č. 2 této Smlouvy.

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích a které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. III. 1. této Smlouvy.

Zákonem o HMP se rozumí zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Zaručenou kvalitou se rozumí základní požadovaná jakost Nefinančního plnění, jak je podrobněji definována v čl. IV.6 Smlouvy.

II. Předmět Smlouvy

- II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry a poskytnout MČ Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.2 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.3 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě Nefinančního plnění MČ zajistí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednaný specifický účel, bude MČ převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

III. Základní parametry

- III.1 Smluvnými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:

- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru 9.039,6 m²,
- ii) Maximální výška investičního záměru 20,2 m,
- iii) funkce - polyfunkční objekt v souladu s ÚP.

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora, a to způsobem a v rozsahu, jak je uvedeno dále v této Smlouvě.
- IV.2 Ustanovení tohoto článku IV. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. Občanského zákoníku. K uzavření budoucí smlouvy

a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li ujednáno jinak, avšak nejdříve až poté, co MČ vznikne nárok na poskytnutí daného Plnění Investora.

- IV.3 Investor se zavazuje poskytnout MČ Plnění Investora ve výši 500,- Kč za každý 1 m² pozitivního rozdílu, mezi současnou HPP na Pozemcích a HPP Investičního záměru dle pravomocného stavebního povolení, resp. společného povolení dle Stavebního zákona.

Smluvní strany potvrzují, že současná HPP na Pozemcích je 1.445 m².

Příklad: V případě, že Investor využije maximální HPP dle čl. III této Smlouvy, poskytne MČ 500,- Kč x 7.594,6 m² (rozíl mezi maximální HPP 9.039,6 m² dle čl. III a současnou HPP 1.445 m²), tj. 3.797.300,- Kč (slovy: tři miliony sedm set devadesát sedm tisíc tři sta).

- IV.4 Plnění Investora se skládá z:

- i) Nefinančního plnění, které je fixní, konečné a tvoří jej:

- 1) převedení pozemků specifikovaných v příloze č. 7 této Smlouvy o celkové výměře 2.434,2 m² do vlastnictví MČ o celkové hodnotě 924.900,- Kč (slovy: devět set dvacet čtyři tisíc devět set korun českých),
- 2) vybudování Komunikace specifikované v příloze č. 3 této Smlouvy v hodnotě 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých),
- 3) vybudování Parku specifikovaného v příloze č. 4 této Smlouvy v hodnotě 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých),
- 4) vybudování Chodníků specifikovaných v příloze č. 5 této Smlouvy v hodnotě 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých),
- 5) vybudování Dopravního propojení specifikovaného v příloze č. 6 této Smlouvy v hodnotě 625.000,- Kč (slovy: šest set dvacet pět tisíc korun českých),

přičemž uvedené hodnoty jednotlivých nefinančních plnění jsou pro účely této Smlouvy stanoveny dohodou smluvních stran, a to bez ohledu na skutečné finanční náklady potřebné pro jejich realizaci.

- ii) Finančního plnění, které se rovná rozdílu mezi celkovou vypočtenou hodnotou Plnění Investora podle čl. IV.3 Smlouvy a celkovou hodnotou Nefinančního plnění podle bodu i) tohoto článku, tj. 1.851.900,- Kč (slovy: jeden milion osm set padesát jedna tisíc devět set korun českých).

- IV.5 Investor se zavazuje uhradit na účet MČ číslo [REDAKCE] vedený u [REDAKCE] částku rovnající se částce Finančního plnění, a to následovně: (i) 100 % Finančního plnění, vypočteného z hodnoty HPP Investičního záměru dle pravomocného stavebního povolení, do 90 dnů od nabytí účinnosti stavebního povolení Investičního záměru.

V případě, že Investor bude žádat pro Investiční záměr o společné povolení podle Stavebního zákona, tak se zavazuje uhradit na výše uvedený účet MČ celé Finanční plnění do 90 dnů od jeho právní moci.

- IV.6 Není-li v konkrétním případě sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy vždy (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad (společně také jen „Zaručená kvalita“). Předběžné specifikace vlastností Nefinančního plnění jsou obsaženy v příslušných přílohách této Smlouvy. Veřejné osvětlení, které je součástí Chodníků, bude dále vybudováno v souladu s Všeobecnými podmínkami pro výstavbu a ochranu zařízení ve správě společnosti Technologie Hlavního města Prahy a.s. (IČ 25672541), které jsou součástí přílohy č. 5 této Smlouvy.

- IV.7 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění je MČ a její pověřený zástupce či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí MČ informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ.

- IV.8 Dopravní propojení. Investor se zavazuje vybudovat dopravní propojení za podmínky, že mu nejpozději do čtyř (4) let od uzavření této Smlouvy MČ nebo třetí osoba pověřená MČ předloží pravomocné veřejnoprávní rozhodnutí povolující stavbu Dopravního propojení včetně dokumentace pro provedení stavby (DPS) k Dopravnímu propojení. Investor je povinen po vybudování Dopravního propojení zajistit veřejnoprávní povolení k jeho užívání (kolaudaci); MČ se zavazuje za účelem kolaudace Dopravního propojení poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost. Pro úplnost se uvádí, že Investor není povinen za účelem povolení stavby Dopravního propojení zajišťovat jakoukoliv dokumentaci, povolení, souhlasy, stanoviska či jiné dokumenty, s výjimkou podkladů nutných ke

kolaudaci Dopravního propojení.

- IV.9 Oddělenost Dopravního propojení a Investičního záměru. Vzhledem k tomu, že k povolení vybudování Dopravního propojení bude vedeno samostatné veřejnoprávní řízení o jeho povolení (územní, stavební řízení) třetí osobou, se Strany dohodly, že Investiční záměr může být realizován i bez současného povolení Dopravního propojení. Realizace Investičního záměru není podmíněna vybudováním Dopravního propojení.
- IV.10 Vypořádání plnění Dopravního propojení. Nebude-li splněna podmínka dle čl. IV.8 Smlouvy a Investor tak nebude povinen Dopravní propojení vybudovat, Investor uhradí do 90 dnů po obdržení písemné výzvy MČ finanční částku odpovídající hodnotě vybudování Dopravního propojení dle čl. IV.4i)5) Smlouvy. Písemná výzva MČ bude obsahovat platební instrukce (číslo účtu, variabilní symbol atd.) k uhrazení finanční částky.

V. Převzetí Plnění Investora

- V.1 Investor se zavazuje předat a MČ se zavazuje převzít Nefinanční plnění podle této Smlouvy. Investor vyzve MČ k převzetí Nefinančního plnění nebo jeho části po jeho dokončení, resp. po kolaudaci, pokud ji podléhá. MČ se zavazuje Nefinanční plnění na výzvu Investora bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 kalendářních měsíců ode dne výzvy Investora převzít. Investor je povinen dokončit Nefinanční plnění a vyzvat MČ k převzetí Nefinančního plnění nejpozději do 6 kalendářních měsíců od kolaudace hlavní stavby Investičního záměru. Jako součást výzvy k převzetí Nefinančního plnění nebo jeho části Investor přiloží veškerou potřebnou dokumentaci. MČ poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí Nefinančního plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.

MČ bere na vědomí a souhlasí, že převáděné pozemky podle čl. IV.4 písm. IV.4i), bodu IV.4i)1), budou zatíženy služebností cesty v nezbytném rozsahu umožňujícím bezproblémové zásobování obchodních ploch v Investičním záměru a umožňujícím příjezd budoucím residentům Investičního záměru.

- V.2 Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část

- i) nebylo Investorem poskytnuto či vybudováno v souladu s touto Smlouvou, nebo
- ii) nebylo řádně zkolaudováno, podléhá-li kolaudaci,

je MČ oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou.

- V.3 Převezme-li MČ část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ oprávněna:

- i) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo
- ii) nezjedná-li Investor nápravu do 90 dnů od doručení výzvy MČ k nápravě dle písm. (i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž vyšší požadovaných nákladů je MČ povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ uplatnit u Investora kdykoli do 2 let od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP a správy MČ. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dnů od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé.

- V.4 O převedení konkrétního Nefinančního plnění do vlastnictví MČ bude mezi Investorem a MČ sepsána vždy smlouva o převodu vlastnictví k dané části Nefinančního plnění.
- V.5 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části Nefinančního plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. V.3 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ uplatnit nároky podle čl. V.3 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (30) dnů od písemné výzvy MČ zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ nároky podle čl. V.3 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.

VI. Součinnost MČ

- VI.1 MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního

záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle této Smlouvy poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy. Bude-li předmětem požadované součinnosti po MČ poskytnutí souhlasu, uzavření smlouvy nebo podpisu jiného dokumentu, bude vždy návrh takového dokumentu součástí výzvy Investora.

- VI.2 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona.
- VI.3 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu hlavního města Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- VI.4 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
- VI.5 MČ se zejména, nikoli však výlučně, zavazuje Investorovi poskytnout následující součinnost, pokud to po ní lze vzhledem k aktuálním okolnostem spravedlivě požadovat:
- Poskytnutí souhlasu pro realizaci Investičního záměru podle § 184a Stavebního zákona;
 - Poskytnutí souhlasu s umístěním zařízení staveniště a stavebních jeřábů na pozemcích parc. č. 523/212, 523/215, 523/565, 523/641 a to po dobu realizace Investičního záměru. MČ se zavazuje poskytnout tento souhlas i ve formě požadované § 184a Stavebního zákona;
 - Poskytnutí souhlasu s trasou staveništní dopravy. MČ se zavazuje poskytnout tento souhlas i ve formě požadované § 184a Stavebního zákona;
 - Poskytnutí souhlasu s umístěním dočasných kotev pro zajištění stavební jámy na pozemcích parc. č. 523/673, 523/221 a 523/211 k. ú. Horní Měcholupy;
 - Poskytnutí dočasného záboru pozemku parc. č. 523/673, 523/211 a 523/221 k. ú. horní Měcholupy za účelem umístění oplocení staveniště Investičního záměru; a
 - Poskytnutí soukromoprávního i veřejnoprávního souhlasu se změnou zálivu pro odpadky umístěného na pozemku parc. č. 523/212 k. ú. Horní Měcholupy, který je ve vlastnictví Investora. Změna zálivu pro odpadky bude učiněna za účelem zajištění právními předpisy požadovaného rozhledového úhlu pro pěší na spojnici mezi Investičním záměrem a budovou úřadu MČ.
- Požadované souhlasy podle tohoto článku zašle Investor MČ v souladu s čl. VI.1 Smlouvy jako součást výzvy k poskytnutí součinnosti. MČ se zavazuje tyto souhlasy bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od doručení výzvy, udělit a zaslat zpět Investorovi.
- VI.6 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany zastupitelstva MČ.
- VI.7 Jestliže (i) Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů (zejména pokud bude Investor v prodlení s plněním své povinnosti podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů nebo podle platných právních předpisů včetně prodlení s plněním nebo učiněním právního jednání) nebo (ii) nastane okolnost hodná zvláštního zřetele (zejména bezprostředně hrozící újma), má MČ právo, nikoli však povinnost, samo plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou) a náklady vzniklé MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor.
- VI.8 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy v případech a v rozsahu, ve kterém:
- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
 - iii) Investor jinak porušuje tuto Smlouvu.

MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ/HMP musí o důvodech pro odeření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

VII. Utvrzení závazků ze Smlouvy

VII.1 Smluvní strany se dohodly na následujících smluvních pokutách:

- i) Investor se zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 0,01 % z neuhrazené částky Finančního plnění, a to za každý den prodlení se splněním jeho povinnosti podle čl. IV.5 této Smlouvy, přičemž celková výše smluvní pokuty nesmí přesáhnout částku rovnající se 10% Finančního plnění
- ii) Investor se zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) za každý měsíc prodlení se splněním jeho povinnosti dokončit Nefinanční plnění a vyzvat MČ k jeho převzetí podle čl. V.1 této Smlouvy, přičemž celková výše smluvní pokuty nesmí přesáhnout částku rovnající se částce ve výši 1.851.900,- Kč, která představuje hodnotu Nefinančního plnění stanovenou ke dni podpisu této smlouvy v čl. IV. (i).

VII.2 Smluvní pokuty podle této Smlouvy lze uplatnit pouze za splnění podmínky, že Smluvní strana oprávněná požadovat smluvní pokutu písemně vyzvala druhou Smluvní stranu ke zjednání nápravy a stanovila jí k tomu přiměřenou lhůtu, ne kratší 30 kalendářních dnů od doručení výzvy, a povinná Smluvní strana v rámci této stanovené lhůty nápravu nezjednála.

VII.3 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

VIII. Odpovědnost Smluvních stran

VIII.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Smlouvy.

VIII.2 Investor je povinen zaslat MČ dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí/společného povolení a stavebního povolení podle Stavebního zákona současně s podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí/společného povolení nebo stavebního povolení podle Stavebního zákona, a to za účelem možnosti MČ posoudit soulad Investičního záměru s touto Smlouvou.

VIII.3 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru.

VIII.4 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru.

VIII.5 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce.

Shora uvedené skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.

VIII.6 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:

- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
- ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci, pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou.

VIII.7 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejich smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se

již této události vyšší moci dovolávat.

- VIII.8 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem, anebo na základě výsledku hlasování zastupitelstva MČ.
- VIII.9 MČ nenese odpovědnost za nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout.
- VIII.10 Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VIII.11 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
 - stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
 - Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

IX. Přechod a postoupení Smlouvy, započtení

- IX.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- IX.2 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen MČ o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.
- IX.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a Pozemky nebo jejich část mohou být ze strany Investora postoupeny nebo převedeny na třetí osobu, přičemž MČ musí být o takovém kroku písemně informována.
- IX.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv k Investičnímu záměru a/nebo Pozemkům smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích z této Smlouvy. Právním nástupcem se pro tyto účely rozumí i noví vlastníci Pozemků.
- IX.5 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ.

X. Trvání Smlouvy

- X.1 Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do:
- úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, tj. poskytnutí dohodnutého Finančního a Nefinančního plnění;
 - řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
 - vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,
- podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.
- X.2 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:
- nezíská-li Investor pravomocné územní rozhodnutí ani do 5 let od uzavření této Smlouvy, může Investor od Smlouvy odstoupit,
 - nezíská-li Investor pravomocné stavební povolení ani do 8 let od získání pravomocného územního rozhodnutí, může Investor od Smlouvy odstoupit, nebo
 - v případě společného územního a stavebního řízení, nezíská-li Investor pravomocné společné povolení ani do 5 let od

uzavření této Smlouvy, může Investor od Smlouvy odstoupit.

- X.3 Pokud nastanou okolnosti dle čl. X.2, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit druhou Smluvní stranu formou doručení písemného oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu. V případě odstoupení od Smlouvy z důvodu porušení smluvní povinnosti je oprávněná Smluvní strana povinna stanovit druhé Smluvní straně přeměřenou lhůtu k nápravě. Trvání této lhůty nesmí být kratší jak 30 dnů.
- X.4 K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce druhé Smluvní straně. V případě odstoupení z důvodu porušení smluvní povinnosti je oprávněná Smluvní strana odstoupit až po uplynutí stanovené lhůty k nápravě, pokud v této lhůtě nebyla náprava provedena. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.
- X.5 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé Smluvní straně (ex nunc), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

XI. Závěrečná ustanovení

- XI.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy.
- XI.2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
 - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- XI.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XI.4 Pro případ, že za trvání této Smlouvy bude Stavební zákon nahrazen jiným právním předpisem, rozumí se územním rozhodnutím, společným povolením, stavebním povolením, kolaudací a příslušnými řízeními podle Stavebního zákona ta povolení a řízení, která je svým účelem podle nového právního předpisu nahrazují.
- XI.5 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XI.6 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- XI.7 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- XI.8 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- XI.9 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí MČ.
- XI.10 Uzavření této Smlouvy schválila RMČ na svém zasedání dne 20. 6. 2023, usnesením č. R -276.
- XI.11 Tato Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po

2 vyhotoveních.

XI.12 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

XI.13 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1:	Studie Investičního záměru
Příloha č. 2:	Studie - Výkresy situací a stavebně architektonické řešení na úrovni DUR
Příloha č. 3:	Podrobná specifikace Komunikace
Příloha č. 4:	Podrobná specifikace Parku
Příloha č. 5:	Podrobná specifikace Chodníků, včetně podmínek pro veřejného osvětlení
Příloha č. 6:	Podrobná specifikace Dopravního propojení
Příloha č. 7	Specifikace převáděných pozemků do vlastnictví MČ

V Praze dne

28.6.2023

Za Městskou část Praha 15

Ing. Petr Neumann, místostarosta

na základě usnesení RMČ Praha 15

R-276 ze dne 20. 6. 2023

V Praze dne

28.06.2023

Za Trei Real Estate Czech Republic s.r.o.

Ing. Zdeněk ednatel

V Praze dne

28.06.2023

Za Trei Real Estate Czech Republic s.r.o.

Ing. Naděžda Ptáčková, jednatel